

Monnickendam, 17 januari 2023

Nummer: 253-328

Portefeuillehouder: Wethouder Ton van Nieuwkerk
Contact via: Team Projecten

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 189 en 192 van de gemeentewet

Aan de Raad

Onderwerp: Meerjarenprogramma Woningbouw (MPW) 2023

Voorstel

1. Kennis te nemen van het meerjaren programma woningbouw 2023 (MPW 2023).
2. Het structurele budget voor het woningbouwprogramma ter verhogen met € 25.000,- vanaf 2023. Deze kosten te dekken uit exploitatiebijdrage voor kansrijke woningbouwprojecten.
3. Een incidenteel budget beschikbaar te stellen in 2023 ad. € 50.000,- voor het uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van de woningbouw taakstelling en dit te dekken uit verkoop Nieuwpoortslaan.

Inleiding

In het coalitieprogramma 2022-2026 is de ambitie gesteld om plannen te maken voor het realiseren van 2000 woningen. Gelet op deze grote woningbouwtaakstelling, is het belangrijk voor uw raad om een actueel totaaloverzicht te hebben van de woningbouwplannen voor de komende jaren. In 2021 is voor de eerste keer het meerjaren programma woningbouw (hierna: MPW) vastgesteld en ter kennisgeving aan uw raad aangeboden. Het MPW uit 2021 is geactualiseerd naar de huidige stand van zaken. Daarbij is een inventarisatie gedaan naar kansrijke locaties waarmee een invulling gegeven kan worden aan de ambitie. In dit voorstel wordt ingegaan op doel en inhoud van het MPW.

Argumenten

Het MPW geeft een actueel overzicht van de lokale en regionale woningmarkt en de lopende woningbouwplannen.

Het MPW bestaat hoofdzakelijk uit 2 delen, een actueel overzicht van de bewegingen op de woningmarkt én de stand van zaken per woningbouwproject in onze gemeente. De regionale en lokale woningmarkt worden onderzocht via het regionale woononderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA). In 2021 heeft het onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn in 2022 vrijgegeven. De bevindingen zijn verwerkt in het MPW 2023.

De woningbouwplannen zijn goed gerubriceerd op gemeentelijke- en faciliterende ontwikkellocaties en kansrijke woningbouwinitiatieven.

Wij hebben bij de stand van zaken per project deze onderverdeling gemaakt. De reden daarvan is dat bij gemeentelijke ontwikkellocaties ook sprake is van een grondopbrengst. Bij faciliterende ontwikkellocaties is de gemeente geen eigenaar maar faciliteert zij de woningbouwontwikkeling van ontwikkelaars/ eigenaars. Via die weg worden de ruimtelijke en volkshuisvestelijke doelen gewaarborgd middels exploitatieovereenkomsten en vindt kostenverhaal plaats middels een projectbijdrage van de ontwikkelaar. Kansrijke woningbouwinitiatieven hebben nog geen status, maar onze projectleiders moeten hier vaak al wel tijd en energie insteken om tot contract- en planvorming te komen.

Het MPW geeft per project/locatie een goed inzicht waar, wat, wanneer gaat gebeuren.

Per project/locatie is duidelijk aangegeven waar deze zich bevindt, wat het woningprogramma is, wat de stand van zaken is en hoe de planning eruit ziet. Ook zijn linken opgenomen naar meer informatie over het project van de gemeente zelf en/of van de eigenaar/ontwikkelaar.

Het MPW biedt veel actuele informatie over de woningbouw in de gemeente.

Om de gemeenteraadsleden ook goed op de hoogte te houden van de woningbouwtaakstelling, is het belangrijk om het MPW met de raad te delen. Dit vereenvoudigt de besluitvorming in de verschillende fases van de woningbouwprojecten.

Het MPW geeft een fasering voor onderzoek naar kansrijke locaties

In 2023 geeft de organisatie in samenwerking met initiatiefnemers uitvoering aan de projecten waar reeds een anterieure overeenkomst voor is gesloten. Daarnaast wordt voortdurend ingespeeld op kansen en mogelijkheden om de woningbouw ambitie mogelijk te maken. Om zowel intern als extern richting te geven aan de verwachtingen is er een fasering voorgesteld in het MPW. Het is goed als deze fasering wordt vastgesteld, zodat partijen inzicht krijgen op welk moment het betreffende gebied of locatie wordt opgepakt.

Het is belangrijk om in te zetten op locaties waar de gemeente zelf grondposities heeft.

Afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor locaties waar de gemeente zelf grondpositie heeft. Dat heeft geleid tot goede resultaten. Zeker in de huidige markt is het goed om inzet te houden op locaties waar de gemeente zelf grondpositie heeft en/ of voornemens is grondpositie te verwerven. Bij deze ontwikkelingen heeft de gemeente zelf meer invloed op het proces en daarmee ook op het resultaat.

Het karakter van de gemeente verschuift de afgelopen jaren langzaam van een beheergemeente naar een ontwikkelgemeente. Zo heeft de woningbouw ambitie ook grote gevolgen voor de ontwikkeling van Waterland. Het aantal inwoners zal substantieel toenemen, waarbij rekening gehouden moet worden met een groei van minimaal 25%. De voorzieningen moeten daarin mee groeien en toekomstbestendig worden gemaakt. Om die reden wordt in 2023 onderzoek gedaan naar de behoeftes die er zijn. Maar ook op welke wijze deze kosten verhaald kunnen worden bij de diverse projecten. Alvorens er afspraken worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten, voor met name grotere projecten, is het belangrijk om inzicht te hebben in de behoeftes maar ook op welke wijze de kosten verdeeld en verhaald kunnen worden per project.

Er moet op een juiste wijze invulling worden gegeven aan de woning behoefte.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat er per project een woningbouwprogramma van 30/30/40 wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarbij is specifieke aandacht voor jongeren en senioren. Het is belangrijk om inzicht te krijgen in de behoeftes naar type woning maar ook bijvoorbeeld de gewenste oppervlakte. Dat inzicht is nu nog onvoldoende aanwezig. Daarom wordt in 2023 onderzoek gedaan naar woning behoeftes waarin tevens aandacht is voor de doelgroep waar wonen en zorg extra aandacht nodig heeft.

Het is niet wenselijk om meerdere grote projecten in Monnickendam gelijktijdig op te pakken.

De komende jaren wordt Galgeriet gerealiseerd. Dat betekent dat in korte tijd veel woningen op de markt worden gebracht. Het is niet wenselijk om parallel daaraan een project op de markt te brengen met een omvang van soortgelijke orde.

De fasering vind gespreid plaats over de diverse kernen

Het is wenselijk om verspreid over de kernen nieuwe woningen te realiseren. Dat heeft een positief effect op de voorzieningen in de kernen zelf. De voorgestelde fasering ziet zoveel mogelijk op een goede spreiding gekoppeld aan de kansrijke projecten.

De fasering past binnen de huidige ambtelijke capaciteit

Bij de uitvoering van de projecten moet goed gekeken worden naar de beschikbare ambtelijke capaciteit. De fasering die nu voor ogen is kan worden uitgevoerd op basis van de huidige ambtelijke capaciteit.

De voorbereiding voor de uitvraag van de projecten brengen voorbereidende kosten met zich mee.

Als gevolg van het zogenaamde Didam arrest moeten gemeente locaties waar zij een eigen grondpositie hebben openbaar aanbieden aan de markt en kan er niet langere één op één zaken worden gedaan met partijen. Dat betekent dat er aan de voorkant meer voorbereidend werk verricht moet worden om een goede uitvraag te kunnen doen waarmee het gewenste resultaat bereikt kan worden. Deze kosten kunnen uiteindelijk per project worden verhaald. Maar vraagt op dit moment wel om het kunnen doen van een voorinvestering.

Een verhoging van het structurele budget is noodzakelijk om in te kunnen spelen op kansen

De huidige financiële structuur bij projecten kent kosten en baten per project. Dat betekent dat wanneer er formeel geen sprake is van een project er daarmee ook geen budget beschikbaar is. Dat maakt het soms lastig om in te spelen op kansen die zich voor doen. Om die reden is het wenselijk om een voorbereidingsbudget beschikbaar te hebben.

Een incidenteel budget is nodig om diverse onderzoeken uit te kunnen voeren.

Als gevolg van de woningbouwambitie groeit Waterland. Om in de te kunnen spelen op de behoeftes die dit met zich mee brengt zijn diverse onderzoeken noodzakelijk. Onder ander naar het gewenste niveau van voorzieningen maar ook waar de behoeftes aan woningtype ligt.

Financiële toelichting

Om een goede uitvraag te kunnen doen per project zijn een aantal zaken belangrijk om op voorhand te onderzoeken. Eén van de aspecten is een programma en ontwikkeling welke stedenbouwkundig verantwoord is. Het tweede belangrijke aspect is een inschatting van de te verwachten opbrengsten. Voor beide aspecten dient de gemeente kennis en expertise in te huren.

Een verhoging van het structurele budget voor het woningbouwprogramma Waterland van € 25.000,- is noodzakelijk voor uitvoering van de extra woningbouwopgave. De kosten die worden gemaakt in de voorfase kunnen in de toekomst gedekt worden uit de opbrengsten van de projecten, die na positieve uitkomst van het vooronderzoek tot uitvoering komen.

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
Conceptraadsbesluit